

## **4 Documento di Piano – NORME E PRESCRIZIONI**

### **4.1 Ambiti di Trasformazione**

Gli obiettivi strategici e i contenuti progettuali che hanno informato la definizione dei tre Ambiti di Trasformazione, previsti dal nuovo PGT, sono sviluppati all'interno degli elaborati, ad essi dedicati, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole definiscono altresì le indicazioni di carattere più strettamente attuativo.

La pianificazione attuativa dovrà salvaguardare eventuali fasce in cui promuovere corridoi ecologici individuati dal Parco del Ticino nel proprio disegno di Rete Ecologica; in particolare, la disposizione dei nuovi volumi e la previsione localizzativi di aree a verde dovranno essere tali da non determinare la saldatura dell'edificato e la perdita di permeabilità ambientale lungo tale direttrice e di salvaguardare le connessioni ecologiche ed i varchi come individuati dalla REP (Rete Ecologica del Parco).

Vengono così indirizzate, in termini operativi, le indicazioni di carattere generale precedentemente sviluppate.

Sono a tal fine individuati i perimetri di piano attuativo attraverso cui potranno essere realisticamente perseguite le strategie di sviluppo contenute nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (tavv. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3).

I piani attuativi dovranno procedere ad una puntuale valutazione delle risorse idriche disponibili per i nuovi ambiti, nonché dell'adeguatezza, in termini di estensione, portata, recapito finale, dei collettori fognari esistenti o da realizzare.

I piani attuativi dovranno recepire le indicazioni normative previste nel piano di zonizzazione acustica comunale.

Negli ambiti di trasformazione deve essere prevista idonea dotazione arborea di specie autoctona definite di concerto con il Parco del Ticino, evitando quelle che producono pollini allergenici, lungo tutti i lati degli interventi prospicienti tale aree allo scopo di realizzare fasce di mitigazione acustica e paesistico/ambientale con riferimento a quanto indicato nel "Repertorio B" allegato al PTCP. Per l'ambito AT2, nella zona sud-orientale di tale ambito, deve essere prevista una fascia arborea-arbustiva autoctona di almeno 25 m. Nei parcheggi si deve prevedere almeno un esemplare arboreo autoctono ogni 4 posti macchina. La messa in opera delle opere a verde, di cui al presente comma, deve essere effettuata sin dalle prime fasi di cantiere, garantito da impegno scritto da allegare alla documentazione di progetto.

Si evidenziano modalità differenziate di attuazione degli Ambiti di Trasformazione secondo la seguente articolazione :

A.T.1 – Caselle -Tavola grafica 3.2.1

Viene definito un perimetro di Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito a vocazione produttivo – industriale con contestuale inclusione anche di una fascia esterna destinata a verde di mitigazione posta tra il confine Ovest dell'ambito stesso e la S.S. 526.

La prevista espansione delle aree industriali presenti è dunque assoggettata all'approvazione di un piano attuativo unitario al quale è demandata l'eventuale realizzazione di nuove viabilità interne a servizio delle strutture produttive.

#### A.T.2 – Morimondo (capoluogo) -Tavola grafica 3.2.2

L'attuazione delle previsioni relative a questo Ambito di Trasformazione è sviluppata attraverso due sub ambiti denominati A.T.2a e A.T.2b cui corrispondono due Piani Attuativi distinti.

##### A.T.2a

Il sub ambito comprende l'area di recupero, a fini residenziali, attualmente occupata dalle strutture dell'allevamento suinicolo di Cascina Elena, la cui dismissione è uno dei principali obiettivi strategici e ambientali del Documento di Piano.

In alternativa all'applicazione dell'indice fondiario di 0,40 mq/mq e' consentito, per tale area, il recupero delle volumetrie produttive agricole esistenti, al netto della residenza attualmente insediata, calcolate con l'indice del volume esistente (Vpp).

I volumi così determinati non potranno comunque superare il volume (V), calcolato applicando l'indice fondiario previsto di 0,40 mq/mq, maggiorato del 20%.

Il perimetro di sub ambito include un'ulteriore area di trasformazione a fini residenziali alla quale viene applicato l'indice fondiario di 0,40 mq/mq previsto per l'A.T.2.

##### A.T.2b

Include, oltre ad un'area di sviluppo residenziale, cui viene applicato l'indice fondiario di 0,40 mq/mq previsto per l'A.T.2, la previsione di una nuova area destinata ad accogliere attrezzature di servizio, per il tempo libero e sport.

Le perimetrazioni di detti piani attuativi sono estese oltre il limite dell'Ambito di Trasformazione a ricomprendere la nuova infrastruttura viaria prevista.

Viene in tal modo sancito l'obbligo, per i soggetti attuatori, di portare a compimento la nuova strada ed i relativi sottoservizi contestualmente alla realizzazione delle espansioni residenziali.

#### A.T.3 – Fallavecchia -Tavola grafica 3.2.3

Anche per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione all'interno della frazione di Fallavecchia sono definiti due sub ambiti denominati A.T.3a e A.T.3b con i relativi Piani Attuativi distinti.

##### A.T.3a

Il sub ambito comprende l'area di recupero residenziale relativa alle strutture in via di dismissione di un'azienda agricola non più attiva.

In alternativa all'applicazione dell'indice fondiario di 04 mq/mq e' consentito, per tale area, il recupero delle volumetrie produttive agricole esistenti, calcolate con l'indice del volume esistente (Vpp).

I volumi così determinati non potranno comunque superare il volume (V), calcolato applicando l'indice fondiario previsto di 0,40 mq/mq, maggiorato del 20%.

All'interno della medesima area viene inoltre proposta un'indicazione di carattere morfologico relativa al rustico agricolo di impianto tradizionale presente.

Si prevede il mantenimento della giacitura, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio, al fine di preservarne il ruolo di elemento caratterizzante.

Il perimetro di sub ambito include un'ulteriore area di trasformazione a fini residenziali alla quale viene applicato l'indice fondiario di 0,40 mq/mq previsto per l'A.T.3a

Come già evidenziato nel Documento di Piano si intende inoltre promuovere la conservazione di due edifici residenziali esistenti attestati lungo il bordo Ovest dell'ambito all'interno della fascia di rispetto stradale generata dalla S.S.526.

Le relative volumetrie, ove i soggetti attuatori ne prevedano il recupero conservativo, non saranno pertanto detratte dalla volumetria complessiva realizzabile.

La perimetrazione di piano attuativo comprende, poi, un'area destinata a parcheggio di carattere locale posta a Nord dell'ambito in fregio alla S.S.526

#### A.T.3b

Le aree comprese nella perimetrazione sono interamente destinate alla localizzazione di servizi, si rimanda pertanto al Piano dei Servizi per le indicazioni di merito.

La funzione principale insediata è costituita da una nuova previsione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati nel sub ambito in oggetto.

In virtù della natura di interesse pubblico dell'intervento sull'area in oggetto si applica un'indice fondiario di 0.5 mq/mq

Come evidenziato per L'Ambito di Trasformazione 2, a Morimondo, anche per quanto riguarda l'A.T.3 i due perimetri di piano attuativo presenti comprendono integralmente i tracciati delle due nuove infrastrutture stradali previste.

### **4.1.1 A.T. 1 Caselle**

Superficie territoriale ambito mq. 53.364

Superficie fondiaria mq. 33.500

In questo ambito il P.G.T. si attua mediante le norme di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n.447 e s.m.i.(SUAP), subordinando gli interventi alla redazione di un Piano Attuativo o P.I.P. – Piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865, approvato mediante conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinques della legge 7 agosto 1990, n.241, esteso a tutto l'ambito a vocazione produttivo-industriale con contestuale inclusione anche di una fascia esterna destinata a verde di mitigazione posta tra il confine ovest dell'ambito stesso e la S.S. 526, come definito nel perimetro indicato nella tav. 3.2.1.

Le categorie costruttive ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 27, comma 1, lettera e) della L.R. 12/2005 e s.m.i, con esclusione dell'insediamento di impianti produttivi di trattamento di rifiuti di qualunque natura, compresi quelli di bonifica di materiali inquinanti.

In questi ambiti non sono consentiti nuovi insediamenti e nuove attività produttive ad incidente rilevante e/o classificate come insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS/34 – D.M. 5 settembre 1994

#### Indici:

Uf = 0,60 mq/mq

H = 10,50 m (esclusi impianti tecnologici)

Dc = 5,00 m (salvo casi di contiguità convenzionata)

Ds = 5,00 – 7,50 – 10,00 m.

De = 10,00 m

P = 1,00 mq/5 mq Slp

Rc = 0,60 mq/mq

Sono consentite distanze inferiori all'indice (Dc) in caso di:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di edifici esistenti con altezza massima all'estradosso della copertura di mt 2,50;
- sopralzi e/o ampliamenti che non riducano la distanza esistente e non superino l'altezza (H) prevista per la zona;
- costruzione contemporanea a confine su proprietà limitrofe;
- accordo con il confinante per costruzioni in aderenza

Vocazione : Produttiva - industriale

#### Destinazioni ammissibili:

Produttivo e servizi collegati (abitazione custode, proprietario, mense, servizi sociali)

Terziario, terziario ricettivo, commerciale con esclusione della grande distribuzione

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

In questi ambiti sono consentite:

- destinazione principale:

- Impianti industriali e artigianali nella misura minima dell'90% della SIp totale e destinazioni complementari ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/05 quali:
  - Attività di servizio (ricreative, mense, tempo libero, ristorazione) anche aperte all'uso pubblico;
  - Servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
  - Depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;
- destinazioni compatibili ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/05
  - Una sola abitazione (titolare o custode) con superficie (SIp) non superiore a mq 150, per ciascuna attività produttiva non inferiore a 1500 mq di SIp, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva.

#### Descrizione area di trasformazione

L'ambito di trasformazione N.1 interessa la frazione di Caselle ed in particolare la zona industriale posta ad Ovest dell'abitato, sviluppatasi tra il naviglio di Bereguardo e la S.S 526 (Est Ticino). L'area di trasformazione è posta in continuità con il limite Sud di detta zona industriale e ne costituisce un'estensione.

#### Obiettivi :

- Preservazione delle attività industriali insediate e delle relative opportunità occupazionali coniugando le istanze di espansione presenti con la sostenibilità ambientale dello sviluppo previsto.
- Mitigazione delle volumetrie a destinazione produttiva insediabili con la messa a dimora di una cortina arborea lungo il margine Sud dell'area di sviluppo verso il territorio agricolo.
- Individuazione di un'area verde di mitigazione con vincolo di inedificabilità. a definizione di un criterio di limitazione dell'espansione produttiva.  
Tale area si sviluppa lungo tutto il bordo sud dell'ambito di trasformazione per attraversarlo in corrispondenza di un'attività produttiva ambientalmente critica e costituire un elemento di discontinuità per l'espansione programmata.

#### Prescrizioni :

La preconditione per l'accoglimento delle domande di insediamento di nuove attività produttive o di espansione delle esistenti è il rispetto assoluto dei criteri di tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. vigenti del Parco Naturale della valle del Ticino.

- Ogni insediamento di natura industriale e artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici, la innocuità degli scarichi e dei fumi secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti.  
L'innocuità degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perchè venga concessa la realizzazione di tali insediamenti.
- Divieto di immissione nella rete fognaria di acque reflue provenienti da cicli tecnologico/produttivi; è ammesso il solo allacciamento dei servizi igienici a carattere civile.
- Prevedere sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera per le attività produttive, dotare le strutture di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili come pompe di calore, solare fotovoltaico, valutando la possibilità, anche per più insediamenti, di impianti di microcogenerazione o micro-trigenerazione; prevedere impianti per il recupero e l'impiego di acqua piovana ad uso irriguo/lavaggio/antincendio. Dovranno essere previste barriere acustiche e/o interventi di mitigazione nei confronti dei ricettori umani presenti all'intorno del complesso produttivo.
- Ammissibilità delle proposte di insediamento di nuove attività produttive o di espansione delle esistenti condizionata alla verifica, in sede di piano attuativo, di scelte progettuali indirizzate a criteri di mitigazione dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture.
- Indicazione di orientamento dei fronti di affaccio verso il territorio agricolo (lato Sud) per le nuove costruzioni.
- Realizzazione di una cortina arborea a delimitazione dell'ambito di trasformazione verso il territorio agricolo a SUD del perimetro dell'area
- Vincolo di inedificabilità per le aree inserite nel piano dei servizi in qualità di "verde di mitigazione" (rif. Piano dei Servizi tav.2.4.1)

#### **4.1.2 A.T. 2 Morimondo - capoluogo**

Superficie territoriale ambito mq. 35.820

Superficie fondiaria ambito mq. 24.400

Attuazione mediante piani attuativi distinti denominati:

- **A.T. 2 a** - sub ambito "a"
- **A.T. 2 b** - sub ambito "b"

##### Indici:

If = 0,40 mq/mq

H = 8,00

Dc = 5,00 m

Ds = 5,00 – 7,50 – 10,00 m.

De = 10,00 m

P = 1,00 mq/ 10 mc.

Rc = 0,40 mq/mq

St = 33.88 mq./ab.

Vocazione : Residenziale - Servizi

##### Destinazioni ammissibili :

Residenza, servizi alla persona incluso commerciale di vicinato

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **A.T.2 a**

Superficie fondiaria stimata sub ambito "a" mq. 13.733

Indice di utilizzazione fondiaria sub ambito "a" (If mq/mq) 0.40

SLP minima da destinare a edilizia convenzionata = 30% della SLP generata

#### **A.T.2 b**

Superficie fondiaria stimata sub ambito "b" mq. 10.667

Indice di utilizzazione fondiaria sub ambito "b" (if mq/mq) 0.40

SLP minima da destinare a edilizia convenzionata = 30% della SLP generata

#### Descrizione area di trasformazione.

L'ambito di trasformazione N.2 interessa la frazione di Morimondo (capoluogo), l'area è posta a Nord dell'abitato ed è delimitata dalla SS. 526 (Est Ticino) verso Est e dal cimitero con la relativa fascia di rispetto a Sud. Verso Ovest è inoltre presente un'ulteriore limite fisico costituito dal ciglio di un terrazzamento degradante in direzione del Ticino.

La porzione Nord dell'ambito, denominata cascina Elena, è attualmente occupata da un'azienda zootecnica destinata all'allevamento di suini; tale attività rappresenta un'evidente criticità ambientale per la prossimità con l'abitato e la zona monumentale del complesso abbaziale del capoluogo. Gli elementi di costruito presenti all'interno dell'ambito, sono tutti di recente formazione e privi di caratteristiche di pregio architettonico o ambientale.

#### Obiettivi:

- Incremento della qualità ambientale del capoluogo con la proposta di conversione ad uso residenziale dell'area attualmente interessata dall'allevamento di suini
- Soddisfacimento della domanda insediativa prevista con modalità di intervento e scelte localizzative strategicamente orientate a mantenere inalterate le caratteristiche di pregio ambientale del capoluogo. La parte di territorio interessata dall'ambito di trasformazione è infatti situata in posizione defilata rispetto alla zona monumentale tale da non interagire con gli scorci panoramici del complesso abbaziale.
- Consonanza delle proposte progettuali architettoniche relative alla realizzazione di nuovi edifici residenziali coi caratteri di pregio ambientale presenti nel nucleo di antica formazione del capoluogo.
- Previsione di insediamento di nuovi servizi per la collettività orientativamente dedicati al tempo libero e sport.

- Razionalizzazione della viabilità di accesso al capoluogo ed ai parcheggi di scala sovracomunale a servizio della zona monumentale dell'Abbazia.

#### Prescrizioni:

La preconditione, per l'accoglimento delle domande di insediamento di nuove attività edilizie, all'interno dell'Ambito di trasformazione A.T.2, è la dismissione della attività agricola/zootecnica all'interno dell'ambito. Occorre inoltre, preliminarmente all'intervento, procedere alla bonifica dell'area.

- mantenimento delle caratteristiche fisico altimetriche della porzione di territorio in declivio, compresa all'interno dell'ambito verso Sud-Ovest classificata a "verde di mitigazione" e preservazione della medesima area nel suo attuale stato di zona boschiva con vincolo di inedificabilità.
- Riqualficazione della strada vicinale esistente (da via Roma in corrispondenza del cimitero sino a cascina Elena) e prolungamento della stessa sino al ricongiungimento (a Nord) con la SS 526 con realizzazione di nuova strada urbana completa di illuminazione pubblica e sottoservizi (rif. Piano dei Servizi tav.2.4.2, Piano delle Regole tav.3.2.2.)
- Definizione di una quota percentuale di slp generata dall'indice fondiario, previsto per l'ambito di trasformazione, da destinare ad interventi di edilizia convenzionata.
- Realizzazione di parcheggi a scala locale interni ai due sub ambiti "a" e "b". (rif Piano dei Servizi tav. 2.4.2, Piano delle Regole tav.3.2.2)
- Prevedere per i nuovi edifici residenziali il raggiungimento almeno della classe energetica B; dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili. Dovrà essere prevista una corretta gestione delle acque meteoriche provvedendo al loro recupero per un successivo uso irriguo e/o lavaggio aree esterne. Dovranno essere previste barriere acustiche a protezione dei nuovi edifici nei casi di vicinanza a sorgenti rumorose (strade).

### 4.1.3 A.T. 3 Fallavecchia

Superficie territoriale ambito mq. 36.015

Superficie fondiaria ambito mq. 25.892

Attuazione mediante piani attuativi distinti denominati:

- **A.T. 3 a** - sub ambito "a"
- **A.T. 3 b** - sub ambito "b"

#### Indici:

If = 0,40 mq/mq

If = 0,50 mq/mq (solo per E.R.P.)

H = 8,00

Dc = 5,00 m

Ds = 5,00 – 7,50 – 10,00 m.

De = 10,00 m

P = 1,00 mq/ 10 mc.

Rc = 0,40 mq/mq

St = 33.88 mq./ab. (ad esclusione E.R.P.)

Vocazione : Residenziale - Servizi

#### Destinazioni ammissibili :

Residenza, servizi alla persona incluso commerciale di vicinato.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **A.T.3 a**

Superficie fondiaria stimata mq. 18.260

Indice di utilizzazione fondiaria (If mq/mq) 0.40

#### **A.T.3 b**

Edilizia Residenziale Pubblica - Superficie fondiaria stimata mq. 7.632

Indice di utilizzazione fondiaria (If mq/mq) 0.50

Descrizione area di trasformazione:

L'ambito di trasformazione N.3 interessa la frazione di Fallavecchia, l'area è posta a Sud dell'abitato esistente ed è delimitata a Nord dal perimetro del nucleo di antica formazione e ad Ovest dalla SS. 526 (Est Ticino).

Ad Est e a Sud si estendono porzioni di territorio agricolo.

Entro il perimetro dell'ambito sono disposte le strutture di un'azienda agricolo zootecnica attualmente in fase di dismissione, una porzione di territorio agricolo e un appezzamento di terreno, proprietà dell' Ospedale Maggiore, originalmente attrezzato per il gioco del calcio ma attualmente in stato di abbandono.

L'edificato è costituito da due edifici di origine rurale ad uso residenziale posti lungo la SS.526 in precarie condizioni di conservazione, da un rustico agricolo di impianto tradizionale e da alcune strutture di recente edificazione ad uso agricolo e zootecnico in via di dismissione ed avulse dalle caratteristiche di pregio ambientale del contesto.

L'area di trasformazione è inoltre localizzata in posizione strategica rispetto alla previsione di variante al tracciato della SS. 526.

Tale modifica, rappresentata nella tavola dedicata alle infrastrutture del vigente PTCP, è finalizzata a risolvere la forte criticità di natura viabilistica posta dall'attraversamento, particolarmente tortuoso, della Statale 526 all'interno dell'abitato di Fallavecchia.

#### Obiettivi :

- Insediamento di funzioni a servizio della persona con l'individuazione dell'area interna al sub ambito A.T.3 b vincolata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.
- Soddisfacimento della domanda insediativa prevista orientato a limitare il consumo di territorio agricolo mediante l'individuazione di aree già parzialmente urbanizzate ed interessate da fenomeni di degrado per la dismissione delle preesistenti attività produttive agricole e zootecniche.
- Razionalizzazione della viabilità di attraversamento del nucleo di antica formazione con la realizzazione di una nuova strada comunale lungo il lato Sud dell'ambito di trasformazione connessa al nuovo tracciato previsto per la S.S. 526.

- Valorizzazione delle porzioni di edificato ambientalmente pertinenti quali elementi di permanenza morfologica e di identificazione per le trasformazioni previste.

Si fa in particolare riferimento alla individuazione grafica, riportata nella scheda di orientamento relativa all'A.T.3, di tre edifici esistenti.

Si indica, a tal fine, l'opportunità di mantenimento mediante risanamento conservativo dei due edifici lungo la SS.526 ed il recupero, a fini abitativi, anche mediante demolizione e ricostruzione del rustico posto in posizione baricentrica all'interno dell'ambito.

- Consonanza delle proposte progettuali architettoniche relative alla realizzazione di nuovi edifici residenziali coi caratteri di pregio ambientale presenti nel nucleo di antica formazione di Fallavecchia.

#### Prescrizioni:

La preconditione, per l'accoglimento delle domande di insediamento di nuove attività edilizie, all'interno dell'Ambito di trasformazione A.T.3, è la dismissione della attività agricola/zootecnica all'interno dell'ambito.

- Vincolo di inedificabilità sull'area posta a cerniera tra l'ambito di trasformazione, il perimetro del nucleo di antica formazione ed il tessuto urbano consolidato delle "case per i braccianti agricoli".
- Realizzazione di due nuove infrastrutture stradali complete di illuminazione pubblica e sottoservizi (rif. Piano dei Servizi tav.2.4.3, Piano delle Regole tav.3.2.3)
- Realizzazione di una cortina arborea a delimitazione dell'ambito di trasformazione verso il territorio agricolo a SUD del perimetro dell'area
- Realizzazione di parcheggio a scala locale interno al perimetro dell'A.T.3 disposto lungo la nuova strada interna da realizzare in prosecuzione dell'attuale via Pavia. (rif. Piano dei Servizi tav. 2.4.3, Piano delle Regole tav.3.2.3)
- Realizzazione di parcheggio a scala locale posto in adiacenza al perimetro Nord dell'A.T.3.

(rif Piano dei Servizi tav. 2.4.3, Piano delle Regole tav.3.2.3)

- Prevedere per i nuovi edifici residenziali il raggiungimento almeno della classe energetica B; dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili. Dovrà essere prevista una corretta gestione delle acque meteoriche provvedendo al loro recupero per un successivo uso irriguo e/o lavaggio aree esterne. Dovranno essere previste barriere acustiche a protezione dei nuovi edifici nei casi di vicinanza a sorgenti rumorose (strade)